

平成 28 年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営瓜破 2 丁目住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課事業推進グループ（連絡先 06-6210-9761）
事業箇所	大阪市平野区瓜破 2 丁目
事業目的及び 事業内容	<p>【事業目的】 昭和 38 年度に建設された大阪府営瓜破国塚住宅（建替後団地名称：大阪府営瓜破 2 丁目住宅）は、全ての住棟の耐震性が低いと判断されることや、設備等が老朽化し、エレベーターがないなどバリアフリー化ができていないことから、建替事業を実施する。これにより、屋内外のバリアフリー化やオープンスペースの確保など良好な住宅及び住環境を整備する。（最終評価：H27 年度再評価）</p> <p>【事業内容】 [戸数]524 戸 [敷地面積] 約 1.84ha [構造]鉄筋コンクリート造 5 階～14 階 [住戸面積]約 42 m²～約 72 m² [住戸タイプ]1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅 1DK～3DK [総事業費]約 71.9 億円</p>
関連事業と その現状	なし
社会経済情勢 の変化	・最終評価時点（H27 再評価）と完成時点（H28）とで、本事業をとりまく社会経済情勢に大きな変化はみられない。
事業実施による 自然環境の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・既成市街地での従前建物の建替えであり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。 ・建替えにあたっては、敷地面積の 30%以上の緑地を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図っている。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮している。
最終評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応	<p>【最終評価時の意見】</p> <p>—</p> <p>【府の対応】</p> <p>—</p>

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H27	事後評価時点 H28	変動要因の分析
事業費	約 70.8 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	約 71.9 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	第 3 期工事中に土壌汚染による発生土の処理費用がかかり事業費が増加した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 11 年 ②平成 18 年度 ③平成 19 年度 ④平成 28 年度	① 11 年 ②平成 18 年度 ③平成 19 年度 ④平成 28 年度	当初の予定通り完成。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【効果項目】 〔居住水準効果〕 (住宅に困窮する世帯が、品質・機能・安全性等について一定水準を満足する住宅に、低廉な家賃で居住できる便益を評価)</p> <p>【分析結果】 B/C=1.27 B=100.8 億円 C= 79.2 億円</p> <p>【算出方法】 国土交通省による「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価」の手法により算出。 この評価手法における建替事業の評価では、「福祉的役割」「安全確保役割」「居住水準向上効果」「地域波及効果」「政策誘導効果」の 5 項目を総合的に評価することとなっている。このうち数値化の可能な「居住水準向上効果」のみ費用便益比として算出。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 B/C=1.29 B=103.2 億円 C= 80.2 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>最終評価時点に比べ、総費用については事業費が増加し、総便益についても近傍同種家賃が増加した。</p> <p>結果として、総費用の増加幅より総便益の増加幅が上回ったが、B/C はほぼ当初の予定通り。</p>

<p>事業効果の 定性的分析 (安心・安全、活 力、快適性等の有 効性)</p>	<p>[住宅の供給] 適正な水準の規模・設備を備えた住宅を低廉な家賃で供給し、住宅に困窮する世帯の解消を図る。</p> <p>[事故防止] 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消や屋外のバリアフリー化を徹底するとともに、北側道路等における歩道整備などにより、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</p> <p>[防災] 住宅を建替え、より一層の耐震性の向上を図る。また、高度利用等による土地の有効活用によりオープンスペースを確保し、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p> <p>[コミュニティーの活性化] 周辺住民の利用のしやすさも考慮して、ポケットパーク等を道路沿いに配置するとともに、敷地中央部にも集会所と一体的にまとまった広場を整備するなど、住民等との調整を行いながら住民の交流に配慮した配置計画等の工夫を行うことにより、周辺地域を含めたコミュニティーの活性化に寄与する。</p> <p>[住環境の形成] 周辺地域に配慮して建物の階数に変化をもたせるとともに、開放的な広場の整備や団地内緑化等により快適で良好な住環境の形成を図る。</p>	<p>同左</p>	<p>所期の目標を達成した。</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>なし</p>		

3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

<p>評価結果 (事業効果の発現 状況等)</p>	<ul style="list-style-type: none">・住宅のバリアフリー化など居住水準の向上を図るとともに、耐震性を確保し、良好な住環境を整備しており、所期の事業目的が達成されている。・最終評価時点（H27年度再評価時点）と比較すると、事業費が若干増大したが、事業期間に変更はなく、事業は適切に完了した。
<p>今後の同種事業に 対する改善措置等</p>	<ul style="list-style-type: none">・現時点では、特に改善すべき点はなし。